113年司執字016007號 財產所有人：林敬智（即林同之繼承人）								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	拍定金額（新臺幣元）
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	雲林縣	臺西鄉	五港		203-1	533	12分之1	12,000元
	備考	農牧用地、調90年執全891號卷、林敬智（即林同之繼承人）所有						
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示						
使用情形		據地政人員稱208地號土地上有未在本次拍賣範圍之多棟建物及廟宇座落，部分為空地，建物占用土地權源不明；213地號土地為道路；203-1地號土地有寺廟座落，現在實際情形如何，請應買人自行查明注意。拍賣之土地之所有權為共有狀態，共有人間查無分管約定，查無債務人現實占有部分，拍定後之法律關係請自理，故土地拍定後不點交。						
備註		一、上開不動產3宗合併拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：55,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：11,000元。 四、拍賣之203-1、208地號土地為重劃區內耕地，依農地重劃條例第5條規定：重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如下：〈1〉出租耕地之承租人。〈2〉共有土地現耕之他共有人。〈3〉毗連耕地之現耕所有權人，但僅能對直接相毗鄰之標的主張優先承買。倘同順序有2人以上主張優先承買權時，定期抽籤決定之，但得標人為共有土地現耕之他共有人，則其餘共有土地現耕之他共有人，即無優先承買權；但得標人為直接毗連耕地之現耕所有人時，則其餘直接毗連耕地之現耕所有權人，即無優先承買權。 五、拍賣標的203-1、208地號土地為耕地，私法人除符合該條第33條但書之規定外，不得應買或承受。但如符合同條例第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。上開符合規定之私法人投標，應將主管機關許可之證明文件附於投標書，未附於投標書內者，投標無效，本院得依法撤銷其拍定。 六、共有人有優先承買權，但得標人如為共有人時（如係共同投標，投標人均應係共有人），則其餘共有人，即無優先承買權。又主張優先承買權之共有人，應就其擁有之應有部分一併行使之，不得僅就其中一筆或數筆為之；但主張優先承買權之共有人就其餘部分標的因無應有部分，而不得行使優先承買權時，拍定人或承受人就該部分標的不得拒絕買受或承受。如有多數共有人行使優先承買權時，按原有持分比例共同承買。 七、如就優先承買權存否爭執並經起訴，須待訴訟確定，始依訴訟結果核發權利移轉證書。 八、依雲林縣臺西鄉公所函，所拍賣203-1、208地號土地，經查已為(74)(台鄉)營使字第025號使用執照之建築基地。 九、應買人於投標前仍應自行查明注意拍賣標的現況（如向主管機關查詢拍賣土地之最新土地使用分區及土地相關使用限制及法令限制、土地是否經套繪管制等）及占有使用情形是否與拍賣公告相符（如與拍賣公告所載不符，請速告知本院，俾利後續處理）。 十、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈，其面積應以重測或土地複丈結果為準，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍定。						

	十一、本件如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。

附 錄：

※土地法第34條之1第3項、第4項：

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前四項規定，於公同共有準用之。

※辦理強制執行事件應行注意事項第44項第1款前段、第2款：

(一)不動產經拍定或交債權人承受時，如依法有優先承買權利人者，執行法院應通知其於法定期限或執行法院所定期限內表示願否優先承買。

(二)共有物應有部分於拍定後，如執行法院已盡調查之能事，仍無法查悉優先承買權人或無法送達，致不能通知其優先承買者，無須公示送達。

函 稿 代 碼：5.23.2 公告共有人優先承買（土34-1Ⅳ、強注44①前）

股　　別：丁股

擬　　判：製稿人　　書記官　　司法事務官